

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 472/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Bareggio, Via Concordia n. 55
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale Omissis
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Bareggio, Via Concordia n. 55

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 12, particella 498, subalterno 709**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 93.352,07**

LOTTO UNICO
BENE IN BAREGGIO – VIA CONCORDIA N. 55
 Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, Via Concordia n. 55, consistente in appartamento al piano primo composto da due camere, soggiorno/cottura, bagno, disimpegno, loggiato, balcone, giardino pensile e giardino pensile non accessibile.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà, in parti uguali e pro-indiviso dei signori

Omissis, nato a Varese il 16.04.1959, Cod. Fisc. OMISSIS

Omissis, nato a Pescara il 18.02.1967, Cod. Fisc. OMISSIS.

Comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta notificato ai debitori espropriati Omissis (residente in Via Roma 344 Ispra - VA) e Omissis (residente in Via Concordia 55 Bareggio – MI, bene oggetto di procedura esecutiva). A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava libero e non occupato dai debitori.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio come segue

Intestato 1: **Omissis**, nato a Varese (VA) il 16.04.1059 proprietà di ½

Intestato 2: **Omissis**, nato a Pescara (PE) il 18.02.1967 proprietà di ½

Dati identificativi: **foglio 12, particella 498, subalterno 709**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 57 m², rendita Euro 247,90

Indirizzo: Comune di Bareggio, Via Concordia n. 55 Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2007 Pratica n. MI0846653 in atti dal 06/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69050.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2006 derivante da: VARIAZIONE del 06/10/2006 Pratica n. MI0592308 in atti dal 06/10/2006 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 64179.1/2006).

1.4 Coerenze da nord in senso orario

scala comune, proprietà di terzi, mappali 1041 e 499, proprietà di terzi, mappale 499, Via Concordia.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

1.5 Non si è rilevata alcuna discrepanza con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bareggio

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 500 mt. circa dai bus linee 424 e 431; a 5Km circa dalle fermate dei passanti ferroviari di "Pregna Milanese" e "Vittuone Arluno".

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km da svincolo tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto si inserisce all'interno di complesso edilizio a destinazione residenziale; il fabbricato d'angolo (Fabbricato A) è costituito da due corpi di fabbrica separati da scala di collegamento ai piani. L'accesso pedonale avviene dal civico 55 di Via Concordia, posto d'angolo, per mezzo di cancello in alluminio anodizzato grigio, arretrato rispetto al filo stradale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: in parte a falde ed in parte piana praticabile
- solai: in laterocemento;
- balconi: presenti loggiati su Via Concordia;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio: cancello in ferro con apertura automatizzata posto su Via Concordia;

- scala: con rivestimento in pietra;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Permesso di Costruire del 2004 e successiva variante (D.I.A. del 2006).

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Bareggio, Via Concordia n. 55, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno/angolo cottura, due camere, bagno. L'accesso al loggiato prospiciente via Concordia avviene sia dal soggiorno sia dalla camera principale. L'unità immobiliare è dotata altresì di balcone prospiciente proprietà di terzi e di terrazzo interno ("giardino pensile"); il balcone, che presumibilmente originariamente aveva muratura di altezza non inferiore a mt. 2 (evidentemente per impedire veduta sulla proprietà di terzi), attualmente risulta chiuso e dotato di serramenti; al suo interno è stato ricavato un cucinotto ed il bagno. Tale ampliamento si configura quale abuso edilizio e pertanto andrà ripristinato lo stato precedente.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale per mezzo di portoncino blindato.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti "Conformità edilizia e catastale" del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio Est-Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno a battente;
- porte interne: in legno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno;
- pavimenti: in parquet; in cucina e bagno in ceramica effetto legno;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia tipo C, collocata nel vano ripostiglio del terrazzo (denominato "giardino pensile" nella planimetria catastale); la distribuzione avviene mediante termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia tipo C;
- impianto di climatizzazione: presente con split in camera e soggiorno; generatore posizionato in terrazzo (non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto);

- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 2.70;
- condizioni generali: sufficienti; si segnala tuttavia che in soggiorno risulta mancante una porzione di pavimentazione e che l'appartamento è stato presumibilmente interessato da infiltrazioni d'acqua le cui cause sono da accertare, evidenti nel parziale sollevamento del parquet nella seconda camera.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: rilevate dell'epoca di costruzione, vedi paragrafo 7.1 Pratiche edilizie.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Omissis in data 16.09.2024; l'immobile è stato reso accessibile dal sig. Omissis, che non occupa l'appartamento, il quale risulta attualmente disabitato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di espropriazione avente quale dante causa il debitore espropriato, come da esiti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 04 - Comunicazioni agenzia delle entrate (UT MI2 e MI4)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, redatta in data 4.06.2023, che fa stato fino al 31.05.2024 *(all. 05)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(all. 06)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta sui debitori e sul bene mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 07)* valide fino al 18.10.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis

Proprietà per 1/2 di Omissis

in forza di atto di compravendita Notaio Omissis in data 10.01.2007 nn. 74330/8691 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia, il 26.01.2007 ai nn. 2202/1310 a carico di OMISSIS con sede in Rho (MI) cod. Fisc. Omissis

(all. 06- Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di "OMISSIS" dal 23.02.2005 al 10.01.2007

in forza di atto in autentica Notaio Omissis di Milano in data 23 febbraio 2005 repertorio n. 14348/8344 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano - Ufficio 6 - il 24 febbraio 2005 al n. 2396 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25 febbraio 2005 ai nn. 3344/2207

N.B.: Si precisa che OMISSIS acquistava la piena proprietà della porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Bareggio (MI), Via Concordia n. 55, e** precisamente:

- a) due negozi al piano terra;
- b) appartamento composto da tinello, camera, oltre servizi al piano terreno, con cortile di proprietà, e da quattro camere oltre servizi e terrazzo al piano primo;
- c) area urbana edificabile;

il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

- foglio 12, mappale 498, sub. 9, Via Concordia n. 55, piano T, categoria C/1, classe 4, mq. 25, Rendita Euro 571,98;
- foglio 12, mappale 498, sub. 701, Via Concordia n. 55, piano T, categoria C/1, classe 4, mq. 50, Rendita Euro 1.143,95;
- **foglio 12, mappale 498, sub. 705 graffato al mappale 1054, Via Concordia n. 55, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 9, Rendita Euro 557,77 (appartamento oggetto del presente pignoramento);**
- foglio 12, mappale 1053, Via Concordia n. 55, piano T, area urbana.

Precedenti proprietari

OMISSIS nata a Magenta (MI) il 31 luglio 1973 per la quota di 1/6

OMISSIS nato a Milano il 19 agosto 1962 per la quota di 1/6

OMISSIS nato a Rho (MI) il 13 settembre 1966 per la quota di 1/6
al 23.02.2005

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis deceduto l'1.08.2001 registrata in data 23.07.2002 al n. 94/296 all'Ufficio del Registro di Abbiategrasso, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 17.03.2003 ai n.ri 5979/2990.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità con beneficio d'inventario atto del Notaio Omissis di Milano del 24.10.2001 rep. 9301 - trascritta a Pavia in data 21.11.2001 ai n.ri 17769/10650 a favore di Omissis e Omissis.
- accettazione tacita di eredità atto del Notaio Omissis di Milano del 23.02.2005 - trascritta a Pavia in data 25.06.2012 ai n.ri 9800/6831 a favore di Omissis in morte di Omissis.

In forza di denuncia di successione in morte di Omissis deceduta il 26.10.1998 registrata in data 23.04.1999 al n. 30/275 all'Ufficio del Registro di Abbiategrasso, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 5.02.2002 ai n.ri 2042/1387; il coniuge rinunciava all'eredità con Verbale Pretura di Abbiategrasso n. 188 del 23.04.1999.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità atto del Notaio Omissis del 15.04.2008 - trascritta a Pavia in data 8.05.2008 ai n.ri 10803/6565 a favore di Omissis, Omissis e Omissis in morte di Omissis.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, redatta in data 4.06.2023, che fa stato fino al 31.05.2024 (all. 05), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 06) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 07) valide fino al 18.10.2024, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia il 25.09.2015 ai nn. 12935/2190 derivante da Decreto Ingiuntivo del 10.03.2011 rep. 288 emesso da Tribunale di Milano sede di Rho
a favore di OMISSIS con sede a Conegliano contro Omissis, nato a Pescara il 18.02.1967, Cod. Fisc. OMISSIS Importo capitale Euro 5.660,41 Importo totale Euro 11.320,82
gravante sul bene oggetto del presente pignoramento

Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia in data 1.03.2024 ai nn. 3584/602 derivante da Decreto Ingiuntivo del 9.03.2021 rep. 6680 emesso da Tribunale di Milano
a favore di OMISSIS con sede a Conegliano contro Omissis e Omissis Importo capitale Euro 140.954,65 Importo totale Euro 281.909,30
gravante sul bene oggetto del presente pignoramento

- Pignoramenti

Pignoramento del 21.09.2020 rep. n. 12028, trascritto a Pavia in data 8.10.2020 rep. nn. 14585/9520
contro Omissis e Omissis a/F di Omissis sede Bareggio
gravante sul bene oggetto del presente pignoramento
Il procedimento risulta ESTINTO PER RINUNCIA con provvedimento in data 23.08.2021 contenuto in atti.

Pignoramento del 10.05.2024 rep. n. 10149, trascritto a Pavia il 31.05.2024 rep. nn. 9850/7131 contro Omissis e Omissis a/F di OMISSIS con sede a Conegliano.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo dei debitori e sul subalterno (all. 07) valide fino al 18.10.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 05) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Omissis con sede in Via Omissis - Bareggio (MI), che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 177,35

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 1.197,36

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **Euro 2.279,98**

di cui:

- Totale dovuto esercizio ordinario 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) pari ad Euro 1.082,62
- Preventivo esercizio ordinario 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) pari ad Euro 1.197,36

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto.

(all. 08 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di permesso di costruire dell'11.10.2004 pratica edilizia n. 3/2004 e successiva D.I.A. in variante dell'8.11.2006.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bareggio in:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- B2 Ambiti residenziali a media densità (N.d.A. art. 20)
- Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni
- Sensibilità paesaggistica bassa – Classe 2

Si evidenzia altresì che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è situato appena all'esterno del Perimetro del Nucleo di Antica Formazione

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta, a seguito di accesso atti richiesto al Comune di Bareggio, ha rilevato quanto segue:

- **Approvazione di variante alla C.E. n. 31/90 del 19.08.92 Atti 2149/12157 prot. 31/90 Variante**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per varianti al progetto per la costruzione di una civile abitazione in via Concordia, di cui alla Concessione Edilizia 31/90 del 23.01.91

- **Richiesta di parere preventivo per intervento di riqualificazione urbanistica del 4.03.2004 prot. 5110**

Intestazione: Omissis con delega a Omissis

La richiesta sopra indicata riguardava la parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio d'angolo tra le vie Diaz e Concordia, più una nuova realizzazione verso sud dell'area fabbricabile
(all. 09 - Richiesta di parere preventivo del 4.03.2004 prot. 5110)

- **Integrazione richiesta di parere preventivo per intervento di riqualificazione urbanistica del 4.03.2004 prot. 6644**

Intestazione: Omissis con delega a Omissis

Alla richiesta di integrazione da parte del Comune, i richiedenti allegavano relazione tecnico urbanistica, verifica rapporto di copertura, elaborati grafici

(all. 10 - Integrazione richiesta di parere preventivo del 24.03.2004 prot. 6644)

- **Richiesta di Permesso di Costruire del 13.05.2004 prot. 10650**

Intestazione: Omissis in qual. di rappresentante della proprietà
La richiesta sopra indicata riguardava ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione in Bareggio NCEU fg. 12 mapp. 498 sub. 9-502-701-702 e mapp. 499 sub. 702 via Diaz angolo via Concordia
(all. 11 - Richiesta di Permesso di Costruire del 13.05.2004 prot. 10650)

- **Integrazione a Permesso di Costruire per intervento di ristrutturazione edilizia dell'8.07.2004 prot. 15549**

Intestazione: Omissis per la proprietà
Successivamente ad incontro presso l'Uff. tecnico veniva concordato di classificare l'intervento in progetto di demolizione e nuova costruzione (non sono stati rilevati allegati a tale integrazione)
(all. 12 - Integrazione richiesta di parere preventivo dell'8.07.2004 prot. 15549)

- **Integrazione a Permesso di Costruire per intervento di demolizione e nuova costruzione del 20.07.2004 prot. 16537**

Intestazione: il progettista
Venivano allegati rendering del progetto, che non sono stati rilevati quali allegati a tale integrazione
(all. 13 - Integrazione richiesta di parere preventivo del 20.07.2004 prot. 16537)

- **Richiesta di presentazione di elaborati grafici integrativi del 24.09.2004 prot. 21025**

Intestazione: Omissis in qual. di rappresentante della proprietà
La richiesta sopra indicata riguardava presentazione di elaborati grafici integrativi della domanda di P.di C. presentata, al fine di sottoporli all'esame della Commissione Edilizia
(all. 14 - Richiesta di integrazione al Permesso di Costruire, del 24.09.2004 prot. 21025)

- **Integrazione a Permesso di Costruire per intervento di demolizione e nuova costruzione del 5.10.2004 prot. 21470**

Intestazione: il progettista arch. Omissis
Venivano allegati elaborati grafici del progetto, che non sono stati rilevati quali allegati a tale integrazione
(all. 15 - Integrazione richiesta di parere preventivo dell'8.07.2004 prot. 15549)

- **Permesso di Costruire P.E. 3/04 rilasciato l'11.10.2004 prot. 22176**

Intestazione: Omissis
La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per le opere di cui in premessa
(all. 16 - Permesso di Costruire P.E. 3/04 rilasciato l'11.10.2004 prot. 22176)

- **Richiesta di voltura della concessione a OMISSIS**

- **D.I.A. per varianti al P.E. 3/04 presentata il 9.11.2006 prot. 27123**

Intestazione: Omissis in qual. di rappresentante della proprietà
La Denuncia inizio attività veniva presentata per varianti delle opere richieste nel P.di C.
(all. 17 - • D.I.A. per varianti al P.di C. 3/04 del 9.11.2006 prot. 27123)

N.B.: Da visura atti effettuata, la scrivente ha rilevato esclusivamente gli elaborati grafici allegati a D.I.A. consistenti in “Verifica di adattabilità”, di cui allega “Edificio A - pianta piano primo”

- A seguito di rilascio di P.di C. e D.I.A., veniva presentata **Domanda di rilascio del Certificato di agibilità il 16.05.2008 prot. 12879/2008**

Intestazione: OMISSIS

Alla domanda venivano allegate dichiarazioni di conformità degli impianti e ricevuta di avvenuta Denuncia di variazione all'Agazia del territorio.

(all. 18 - Domanda di rilascio Certificato di agibilità del 16.05.2008 prot. 12879/2008)

- In data **20.09.2008 prot. 24525/2008** veniva comunicato al Comune di Bareggio che, vista la richiesta di agibilità del 16.05.2008, non avendo ricevuto osservazioni entro i limiti previsti per legge, **si riteneva attestata l'agibilità per silenzio assenso**

Intestazione: OMISSIS

(all. 19 - Comunicazione del 20.09.2008 prot. 24525)

7.2 Conformità edilizia

La scrivente premette che nel corso della visura atti edilizi **non ha rilevato elaborati grafici né inerenti il Permesso di Costruire rilasciato in data 11.10.2004 prot. 22176 (P.E. 3/04), né inerenti D.I.A. per varianti al P.E. 3/04 del 9.11.2006 prot. 27123, ad eccezione della “Verifica di adattabilità Edificio A - pianta piano primo”.**

Tale elaborato risulta conforme alla Denuncia di variazione presentata e alla planimetria catastale rilevata dalla scrivente, afferente il sub. 709 del foglio 12 particella 498 del catasto fabbricati, presentata in data 6.10.2006.

Pertanto, la sottoscritta prenderà come riferimento per la verifica della conformità, esclusivamente la **planimetria catastale presentata il 6.10.2006.**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità gravi (di consistenza) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola di verifica di adattabilità.

Le difformità rilevate sono le medesime indicate nel successivo paragrafo 7.3, inerente la conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica in figura 2 è possibile desumere la rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale del bene.

Le difformità edilizie rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nell'elaborato sopra

indicato, in considerazione della completa mancanza di elaborati grafici allegati al Permesso di costruire (ad eccezione della verifica di adattabilità allegata a D.I.A.), mediante opere di rimozione dei serramenti attualmente innestati sul muro preesistente (presumibilmente di altezza pari ad almeno mt. 2,15) del balcone lato Est prospiciente l'interno, confinante con altra unità immobiliare e con "giardino pensile"; mediante opere atte a modificare la distribuzione interna ed esterna, rispetto all'ampliamento realizzato nel vano soggiorno con inglobamento di porzione di balcone (trasformato in cucinotto) e rispetto all'ampliamento del locale bagno con inglobamento di porzione di balcone e costruzione di muratura e serramento; andrà analogamente ripristinata la consistenza del giardino pensile e realizzata muratura e serramento a confine con il preesistente balcone. Andrà pertanto anche previsto il ripristino degli impianti nell'angolo cottura in soggiorno, il completo rifacimento del bagno come rappresentato in fig. 1, andranno ripristinati i pavimenti del soggiorno e del bagno, i rivestimenti e ed i sanitari del bagno come previsto nella tavola "verifica di adattabilità".

Il costo per tali opere si stimano in un importo compreso tra **Euro 15.000,00 ed Euro 18.000,00** circa.

Costo e oneri totali stimati: Euro 16.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.10.2006.

In particolare:

- è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine con balcone lato Est, al fine di inglobare parte del balcone nel soggiorno, con creazione di arco e realizzazione di cucinotto;
- è stato demolito tavolato interno ad angolo tra il soggiorno e il bagno, per ampliare il soggiorno;
- è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine con balcone lato Est al fine di inglobare parte del balcone per ampliare il locale bagno;
- è stata realizzata porzione di muratura e serramento esterno a chiusura del bagno sul lato verso il terrazzo (giardino pensile) al fine di ampliare quest'ultimo;
- è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine tra balcone e terrazzo;

il tutto come in figura 2.

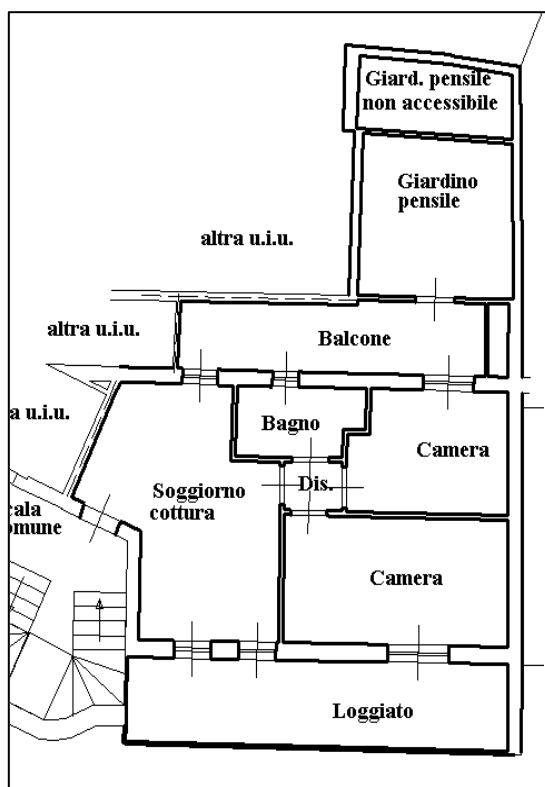


Fig. 1 - Planimetria catastale del 6.10.2006

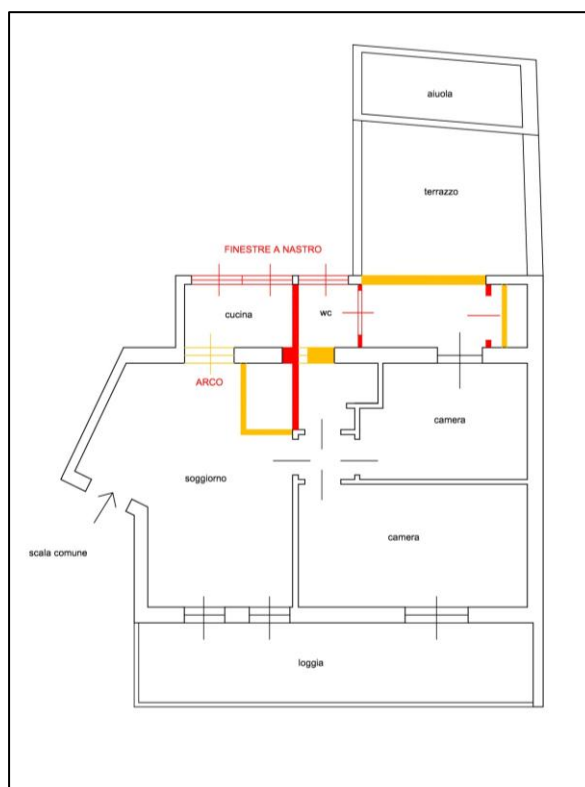


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 16.09.2024

L'immobile oggetto della presente è da considerarsi conforme da un punto di vista catastale, salvo le opere edilizie previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima per il ripristino dello stato a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.10.2006.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, considerata al netto delle superfici ampliate del cucinotto e del bagno ricavate nel balcone, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

La superficie del balcone, data la presumibile completa mancanza di veduta di quest'ultimo (si considera che il parapetto in muratura deve avere altezza non inferiore a mt. 2,00), viene calcolata al 15% della superficie dell'appartamento, il calcolo della superficie del giardino pensile viene effettuata tenendo quale parametro le superfici dei terrazzi (nella misura del 30%, fino a mq. 25); la superficie del giardino pensile non accessibile viene calcolata all' 8% della superficie dell'appartamento.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	59,35	100%	59,35
Loggiato	mq.	16,67	30%	5,00
Balcone	mq.	10,94	15%	1,64
Giardino pensile	mq.	13,81	30%	4,14
Giardino pensile non accessibile	mq.	6,73	8%	0,54
		107,50 mq. lordi		70,67 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2023 – Comune di Bareggio – Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Cod. zona: b1 – Microzona 0
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
valore di compravendita da € 1.050,00/mq. a € 1.200,00/mq
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:
valore di compravendita da € 1.250,00/mq. a € 1.700,00/mq
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con terrazzo	A/3	70,67	€ 1.700,00	€ 120.139,00
				€ 120.139,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO	€ 120.139,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.006,95
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 16.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.279,98
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 95.352,07

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre quanto già indicato nella relazione di stima.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 18 ottobre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

Allegato Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1 e MI3);

all. 05 - Certificazione notarile in atti;

all. 06 - Atto di provenienza;

all. 07 – Ispezioni ipotecarie effettuate dall'esperto su nominativi e sul bene;

all. 08 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;

all. 09 – Richiesta parere prev. 4.03.2004;

all. 10 – Integraz. a richiesta parere prev. 24.03.2004;

all. 11 – Richiesta di Permesso di Costr. 13.05.2004;

all. 12 - Integraz. a richiesta di Permesso di Costr. 8.07.2004;

all. 13 - Integraz. a richiesta di Permesso di Costr. 20.07.2004;

all. 14 - Rich. elab. graf. integrat. 24.09.2004;

all. 15 - Integr. a P. di C. 5.10.2004;

all. 16 - P. di C. 3-04 dell'11.10.2004;

all. 17 - D.I.A. 9.11.2006 e allegata tavola "verifica adattabilità";

all. 18 – Domanda di agibilità 16.05.08 e allegati;

all. 19 - Agibilità silenzio assenso 20.9.08.